



Leiðbeiningar vegna sölu á **atvinnuhúsnæði**

Við sölu á atvinnuhúsnæði með virðisaukaskattskvöð er mikilvægt að upplýsingar um nauðsynlegar aðgerðir liggi fyrir áður en sala fer fram.





Með leiðbeiningum þessum vill ríkisskattstjóri því koma á framfæri nokkrum atriðum er snúa að sölu á atvinnuhúsnæði og hvað þarf að hafa í huga þegar kvöð til leiðréttingar á innskatti (þ.e. vsk kvöð) hefur verið þinglýst á þá fasteign sem ætlunin er að selja.

Virðisaukaskattskvöð (leiðréttingarskylda) hvílir á eiganda fasteignar en ekki fasteigninni sjálfri

Til að fyrirbyggja allan misskilning þykir rétt að benda á að virðisaukaskattskvöð hvílir á eiganda fasteignarinnar en ekki á fasteigninni sjálfri. Með þessu er átt við þá skyldu fasteignareiganda að leiðrétta (endurgreiða) þann virðisaukaskatt (innskatt) sem myndast hefur vegna fasteignarinnar ef notkun á henni eða skilyrði innskattsfrádráttar breytast. Má í þessu sambandi nefna sölu fasteignar til aðila sem nýtti hana ekki undir virðisaukaskattsskylda starfsemi en þá getur kaupandi ekki yfirtekið kvöðina og ber seljanda því að gera hana upp þ.e. leiðrétta færðan innskatt í samræmi við IV. kafla reglugerðar nr. 192/1993, um innskatt.

Í hvaða tilfellum myndast virðisaukaskattskvöð

- Aðili sem byggir atvinnuhúsnæði og selur fasteignina til skattskylds aðila getur fengið sérstaka skráningu á virðisaukaskattsskrá vegna fasteignarinnar að tilteknum skilyrðum uppfylltum. Með slíkri skráningu getur byggjandi fengið endurgreiddan virðisaukaskatt sem hann greiðir af m.a. efni til byggingarinnar en við slíka endurgreiðslu myndast kvöð til leiðréttingar á færðum virðisaukaskatti til innskatts sem nær til 20 ára frá því virðisaukaskatturinn var tilgreindur sem innskattur á virðisaukaskattsskýrslu.
- Þeir sem byggja atvinnuhúsnæði undir eigin virðisaukaskattsskylda starfsemi þurfa ekki sérstaka skráningu fyrir bygginguna heldur er virðisaukaskattur talinn fram til innskatts á hinu almenna virðisaukaskattsnúmeri. Framtalinn innskattur vegna fasteigna sem notaðar eru í eigin starfsemi virðisaukaskattsskyldra aðila myndar einnig virðisaukaskattskvöð í rekstri.

- Innskattur vegna viðhalds og endurbóta í frjálsri skráningu myndar enn fremur virðisaukaskattkvöð og getur slíkur innskattur bæst við áhvílandi kvöð sem áður myndaðist í sérstakri skráningu.
- Í öðrum tilvikum en sérstakri skráningu stofnast leiðréttingarskyldan einungis ef samtals verðmæti framkvæmda er meiri en kr. 500.000 án virðisaukaskatts eftir að verðmætið hefur verið framreiknað samkvæmt byggingarvísitölu.

Yfirtaka vsk kvaðar

Við kaup fasteignar getur kaupandi yfirtekið leiðréttingarskyldu vegna eftirstöðvar leiðréttingartímabils (sbr. næsta kafla) að því leyti sem hann hefur frádráttarrétt vegna eignarinnar. Seljanda ber að leiðrétta innskatt að því leyti sem frádráttarréttur kaupanda er minni en seljanda. Að öðru leyti fellur leiðréttingarskylda seljanda niður.

Hlutverk fasteignasala við milligöngu um sölu atvinnuhúsnæðis

Þegar fasteignasali tekur að sér milligöngu um sölu á atvinnuhúsnæði er honum rétt að byrja á því að kanna hvort virðisaukaskattkvöð sé til staðar. Skattaðilum ber að halda utan um fjárhæð og eftirstöðvar leiðréttingarkvaðar og færa þá fjárhæð í ársreikninga.

Ef í ljós kemur að umrædd kvöð til leiðréttingar sé til staðar þarf það að koma fram í söluýfirliti/kaupsamningi og þá þarf fjárhæð hennar að liggja fyrir en seljandi á að hafa yfirlit í bókhaldi sínu hver fjárhæðin er á hverjum tíma.

Til þess að kaupandi geti tekið yfir kvöð um leiðréttingarskyldu innskatts verður yfirlýsing kaupanda, um að hann sé bær til að yfirtaka kvöðina og að hann ætli að nota húsnæðið

undir virðisaukaskattsskylda starfsemi, að koma fram með skýrum hætti í kaupsamningi, ásamt upplýsingum um fjárhæð yfirtekinna kvaðar. Ef slík yfirlýsing liggur ekki fyrir er einnig heimilt að gera sérstaka yfirlýsingu um yfirtökuna þar sem sömu atriði koma fram. Yfirlýsingu um yfirtöku á kvöð ber að þinglýsa á viðkomandi fasteign. Þá þarf kaupandi að vera skráður á virðisaukaskattsskrá, þ.e. vera með opið vsk númer, á þeim degi sem fasteignin er afhent kaupanda og hún þarf að vera ætluð fyrir virðisaukaskattsskylda starfsemi hans.

Tilkynning um yfirtöku kvaðar

Seljandi og kaupandi bera sameiginlega ábyrgð á því að tilkynna ríkisskattstjóra um að kaupandi hafi yfirtekið áhvílandi kvöð. Tilkynningin þarf að berast ríkisskattstjóra innan átta daga frá því viðskiptin áttu sér stað. Í tilkynningunni skal koma fram yfirlýsing um ætluð not kaupanda á fasteigninni. Ekki er nægilegt að fram komi í yfirlýsingu kaupanda að hann hyggist skrá sig á virðisaukaskattsskrá og að fasteignin verði notuð í rekstrinum eða að hann ætli að sækja um frjálsa skráningu vegna eignarinnar.

Óski kaupandi ekki eftir því að taka yfir áhvílandi kvöð eða hann er ekki bær til þess ber seljandi ábyrgð á að gera upp kvöðina eftir nánari reglum þar um, eins og fram hefur komið hér að framan.

Aflétting kvaðar

Til þess að fá virðisaukaskattkvöð afmáða úr þinglýsingarþókum þurfa þinglýstir eigendur að útbúa og afhenda sýslumanni undirritaða yfirlýsingu þar sem þeir óska eftir því kvöðin verði felld niður (afmáð). Ríkisskattstjóri hefur m.ö.o. ekki aðkomu að slíkri afléttingu.

